

## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 7 (Porz)	17.06.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen  
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage  
nach § 4 der Geschäftsord-  
nung

Stellungnahme zu einem  
Antrag nach § 3 der Ge-  
schäftsordnung

### **Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Porz vom 22.10.2007 zur geplanten Neubebauung an der Stollwerkstraße/Am Westhover Berg**

*Text der Anfrage:*

„Nach einem Brand auf dem Gewerbegebiet Stollwerkstraße/Am Westhover Berg wurden die dort befindlichen Gebäude niedergelegt. Seit einigen Tagen befindet sich dort ein Verkaufsschild, das auf den Neubau von vier Reiheneinfamilienhäusern hinweist.

Das Gelände befindet sich ausweislich des Flächennutzungsplans innerhalb eines Gewerbegebietes. Nachbarn sind ein Discounter und eine Lüftungsfirma. Gegenüber befindet sich Industrielände. Die Stollwerkstraße wird sehr stark von Lastfahrzeugen frequentiert. In diesem Zusammenhang fragen wir:

- 1.) Wurde eine Gewerbefläche ohne Änderung des FNP in eine Wohnfläche umgewandelt?
- 2.) Ist diese Nutzungsänderung überhaupt rechtlich möglich?
- 3.) Welche Schadensersatzansprüche entstehen, wenn eine eventuelle widerrichtliche Baugenehmigung zurückgezogen werden muß.
- 4.) Ist damit zu rechnen, das in anderen Gewerbegebieten, für die kein Bebauungsplan mehr besteht, ebenfalls eine Umwandlung in Wohngebiet erfolgen kann?
- 5.) Warum wurde die Bezirksvertretung Porz über diesen Vorgang nicht informiert?“

*Antwort der Verwaltung:*

Zu Frage 1:

Das betreffende Grundstück liegt nicht in einem Bereich, welcher eindeutig einem „Gewerbegebiet“ nach der Baunutzungsverordnung zuzuordnen wäre. Vielmehr handelt es sich hier wegen der bereits vorhandenen Wohnnutzungen um eine sogenannte Gemengelage.

Der Flächennutzungsplan ist lediglich eine Zielplanung (vorbereitender Bauleitplan). Wenn ein Bauvorhaben mangels eines Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, dann muss dies nach den tatsächlichen Gegebenheiten erfolgen. Festsetzungen aus dem FNP haben für diesen Fall keinen Belang. Außerdem war auf dem betreffenden Grundstück bereits vorher schon eine

Wohnbebauung vorhanden. Zudem ist auch in der Nachbarschaft (Grundstück „Am Westhovener Berg 39“) eine Wohnbebauung im betreffenden FNP-Gebiet existent. Für das Bauvorhaben bedurfte es keiner Änderung des FNP.

Zu Frage 2:

Es handelt sich hier nicht um eine planungsrechtliche Änderung der durch den FNP angestrebten Nutzung (siehe zu Frage 1).

Zu Frage 3:

Ob und inwieweit Schadensersatzansprüche bei einer Rücknahme von Baugenehmigungen zu erwarten sind, ist zunächst vom Einzelfall abhängig. In Betracht kämen möglicherweise die Kosten, die Bauherrn bedingt durch das Bauvorhaben entstanden sind, nachdem er die Baugenehmigung erhalten hat. Ggfs. könnten auch Kosten anfallen, die dem Bauherrn entstehen durch Mietausfälle/Rücktritte vom Wohnungskauf.

Zu Frage 4:

Diese Frage kann nur in einem konkreten Einzelfall beantwortet werden, soweit hierfür dann ein förmlicher Genehmigungsantrag (Baugenehmigung/Vorbescheid) vorliegt. Es sei aber angefügt, dass die Verwaltung sehr wohl darauf achtet, dass nur in rechtlich unabweisbaren Fällen eine Wohnnutzung auf bisherige Gewerbeflächen zugelassen wird.

Zu Frage 5:

Nach der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln war eine Informationspflicht seitens der Verwaltung zu diesem konkret vorliegenden Bauvorhaben (das Grundstück umfasst nicht mehr als 3000 m<sup>2</sup>) nicht gegeben. Die Entscheidungen über die Bauanträge unterfallen den einfachen Geschäften der laufenden Verwaltung.